

平成 23 年 9 月 29 日

各位

不動産投資信託証券発行者名 トップリート投 資 法 人
代 表 者 名 執行役員 乗 松 順 平
(コード番号:8982)
資 産 運 用 会 社 名 トップリート・アセットマネジメント株式会社
代 表 者 名 代表取締役社長 遠 藤 晋 民
問 合 せ 先 取締役財務部長 村 田 耕 治
TEL. 03-3243-2181

国内不動産の取得に関するお知らせ
(パシフィックレジデンス用賀Ⅰ)

トップリート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、本日、下記のとおり、国内不動産(以下「本物件」といいます。)の取得を行うことについて決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得の概要

① 取得予定資産	国内不動産
② 資産名称	パシフィックレジデンス用賀Ⅰ
③ 取得予定価格	1,165,000,000円（注）
④ 契約締結予定日	平成23年 9月30日
⑤ 取得予定日	平成23年10月14日
⑥ 売主	非開示(売主より同意が得られなかった為)
⑦ 取得資金	自己資金(予定)
⑧ 決済方法	引渡時一括

(注) 取得予定価格は不動産売買契約書に記載予定の売買代金(消費税等相当額を除きます。)であり、取得諸経費、固定資産税、都市計画税等を含みません。

なお、本投資法人は本物件取得後、同日付で本物件を信託財産とする不動産管理処分信託契約(以下「本信託契約」といいます。)を締結する予定です。本信託契約の概要は以下の通りです。

① 信 託 受 託 者	中央三井信託銀行株式会社(予定)
② 信 託 契 約 期 間	平成23年10月14日から平成33年10月13日(予定)

2. 取得の理由

本投資法人の規約に定める投資方針に基づき本物件を取得します。本物件の取得の判断にあたっては、最寄り駅までの距離、交通利便性、高い商品性を特に評価しました。詳細については、以下の通りです。

① 立地	・ 本物件は東急田園都市線「用賀」駅から徒歩約2分に立地し、同駅より主要ターミナル駅である「渋谷」駅まで約 12 分でアクセスが可能であることに加え、直通運転を行っている東京メトロ半蔵門線を利用し、ビジネスの中心地である「大手町」駅にも約 30 分でアクセスが可能であり、交通利便性に優れていること。 ・ 「用賀」駅周辺には、スーパーマーケット、ドラッグストア、飲食店等の商業施設が集積しており、生活利便性が高く、また「用賀」駅から、噴水、並木道等が整備された遊歩道である「用賀プロムナード」を通り、「砦公園」へもアクセスが可能であり、良好な住環境を備えていること。
② 建物	・ 本物件の住戸プランは单身者向け1K を中心に小家族向け1LDK までのタイプで構成されており、多様なニーズを取り込むことができること。 ・ 本物件は平成 20 年2月竣工と築年数も浅く、築年に相応しい最新レベルの設備を備えており、商品性においても高い訴求力を備えていること。

3. 取得予定資産の内容
不動産の内容

所在地	(地 番)東京都世田谷区玉川台一丁目 223 番1、2、5、8 (住居表示)東京都世田谷区玉川台一丁目 14 番 12 号	
交通	東急田園都市線「用賀」駅 徒歩約2分	
用途	共同住宅	
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付き5階建	
面積	土地	777.85 m ²
	建物	1,894.35 m ² (延床面積)
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月	平成 20 年2月	
設計者	東レ建設株式会社 東京一級建築士事務所	
施工者	東レ建設株式会社	
構造計算者	東レ建設株式会社 東京一級建築士事務所	
建築確認機関	株式会社東京建築検査機構	
総戸数	48 戸	
賃貸可能面積	1,512.38 m ²	
賃貸戸数	46 戸(平成 23 年8月末時点)	
賃貸面積	1,462.26 m ² (平成 23 年8月末時点)	
稼働率	96.7%(平成 23 年8月末時点)	
テナントの総数	1社(注)	
取得予定価格	1,165,000 千円	
鑑定評価額	1,170,000 千円 (一般財団法人日本不動産研究所／平成 23 年 9 月1日時点) (概要は、参考資料1をご参照ください。)	
地震 P M L	8.6% (株式会社イー・アール・エス、応用アール・エム・エス株式会社作成の平成 23 年9月 16 日付の地震リスク分析 詳細分析報告書に基づきます。)	
担保設定の有無	無	
P M 会社(予定)	株式会社東急コミュニティー(注)	
特記事項	屋上テラスにテナントが設置した物置が存在します。	

・「所在地」(住居表示を除きます。)、「用途」、「構造・階数」、「面積」、「(延床面積)」、「竣工年月」については、登記簿上の表示をもとに記載しています。

(注) 平成23年10月14日付で信託受託者と株式会社東急コミュニティーとの間でマスターリース兼プロパティマネジメント契約を締結する予定です。テナントの総数についてはマスターリース兼プロパティマネジメント契約締結後の数値を記載しています。

4. 賃貸借の概要(締結予定のマスターリース兼プロパティマネジメント契約の概要)

テナント名	株式会社東急コミュニティー
業 種	管理業、賃貸業、工事業、その他
契約種類	普通借家契約
契約期間	平成 23 年 10 月 14 日から平成 25 年3月 31 日
賃貸面積	1,512.38 m ²
年間賃料	74,184,000 円(注1)
敷金・保証金等	8,582,000 円(注2)

(注1) 平成 23 年8月末時点のエンドテナントとの賃貸借契約に基づき月額賃料に 12 を乗じた金額を記載しております。なお、年間賃料には駐車場等にかかる金額は含みません。

(注2) 平成 23 年8月末時点のエンドテナントとの賃貸借契約に表示された敷金・保証金等を記載しております。なお、敷金・保証金等には駐車場等にかかる金額は含みません。

(※) 平成 23 年 10 月 14 日付締結予定のマスターリース兼プロパティマネジメント契約に基づき、本物件取得後、株式会社東急コミュニティーが本物件を信託受託者から一括して賃借し、マスターリース会社と

してエンドテナントに転貸する予定です。なお、この賃貸借は、エンドテナントの支払賃料がマスターリース会社の支払う賃料とされるいわゆるパス・スルー型のマスターリースです。

5. 取得先の概要

取得先は国内の一般事業会社ですが、名称等の開示について同意が得られていないため、非開示と致します。

6. 物件取得者等の状況

本物件は、本投資法人・資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

7. 利害関係者との取引

該当する事項はありません。

8. 媒介の概要

(1) 媒介者の概要

① 名 称	野村不動産アーバンネット株式会社
② 所 在 地	東京都新宿区西新宿一丁目 26 番2号 新宿野村ビル
③ 代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	取締役社長(代表取締役) 金畑 長喜
④ 事 業 内 容	住宅流通事業、事業用不動産流通事業、新築受託販売事業、リノベーションマンション事業、投資運用事業、保険代理店事業
⑤ 資 本 金	10 億円
⑥ 設 立 年 月 日	平成 12 年 11 月6日
⑦ 投資法人・資産運用会社 と 当 該 会 社 の 関 係	当該会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。 また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(2) 媒介手数料等の内訳及び額

手 数 料	媒介者より開示することにつき同意が得られていないため非開示と致します。
-------	-------------------------------------

9. 取得の日程

取 得 決 定 日	平成 23 年 9 月 29 日
取 得 契 約 締 結 日	平成 23 年 9 月 30 日(予定)
代 金 支 払 日	平成 23 年 10 月 14 日(予定)
物 件 引 渡 日	平成 23 年 10 月 14 日(予定)

10. 運用状況の見通し

本物件の取得による本投資法人の平成23年10月期(第11期:平成23年5月1日～平成23年10月31日)及び平成24年4月期(第12期:平成23年11月1日～平成24年4月30日)の運用状況への影響は軽微であり、平成23年6月14日付の平成23年4月期決算短信で公表した運用状況の見通しに修正はありません。

以 上

<添付資料>

参考資料1 不動産鑑定評価書の概要及びエンジニアリングレポートの概要

参考資料2 本物件の想定収支

参考資料3 外観写真及び位置図

参考資料4 本物件取得後のポートフォリオ一覧

※ 本資料の配布先: 兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

※ 本投資法人のホームページアドレス: [http:// www.top-reit.co.jp/](http://www.top-reit.co.jp/)

参考資料1 不動産鑑定評価書の概要及びエンジニアリングレポートの概要

不動産鑑定評価書の概要

不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 23 年 9 月 1 日
鑑定評価額	1,170,000 千円
直接還元法による収益価格	1,180,000 千円
賃貸純収益 (NOI)	60,017 千円
標準化純収益 (NCF)	58,878 千円
還元利回り	5.0%
DCF 法による収益価格	1,160,000 千円
期間収益割引率	4.8%
最終還元利回り	5.2%
積算価格	994,000 千円
土地比率	52.7%
建物比率	47.3%
特性	
本物件は世田谷区の住宅地に所在し、最寄り駅から徒歩約2分、最寄り駅から都心へ約 30 分と比較的良好なアクセスを有する。周辺は中層の共同住宅を中心とした住宅地域を形成し、駅周辺には各種利便施設が一通り揃っているなど、住環境・生活利便性ともに比較的良好である。	

エンジニアリングレポートの概要

建物状況調査	
調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
調査年月	平成 23 年 9 月
早期修繕費	500 千円
長期修繕費	2,799 千円
建物地震リスク調査	
調査業者	株式会社イー・アール・エス 応用アール・エム・エス株式会社
調査年月	平成 23 年 9 月
PML	8.6%
再調達価格	424,500 千円
特記事項	
本物件の土地について、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社から、「調査対象地に土壌汚染が存在する可能性は低いと評価する」との報告を受けています。	

- ・早期修繕費とは、エンジニアリングレポートに基づく緊急修繕費及び短期修繕費（1年以内に必要となる修繕に係る費用をいいます。）の合計額を記載しています。
- ・長期修繕費とは、エンジニアリングレポートに基づく長期修繕費用予測の今後 20 年間の年平均額を千円未満を四捨五入して記載しています。

構造計算書耐震関連事項評価報告書の概要

調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
調査年月	平成 23 年 9 月
調査結果	「本評価の範囲では、設計者の故意により構造計算書の改ざんが行われている疑いは認められず、また構造設計に関して、建築基準法及び同施行令等の耐震上の規定に概ね適合した設計がなされていると判断する」との報告を受けています。

参考資料2 本物件の想定収支

想定賃貸事業収入(年間)	76,882 千円
想定賃貸事業費用(年間)	12,362 千円
想定 NOI(年間)	64,520 千円

想定収支の前提

上記の数値は、取得時の不動産鑑定評価書に記載された DCF 法における初年度の運営収益を想定賃貸事業収入、運営費用を想定賃貸事業費用とし、その差額を想定 NOI として記載しております。(来期の予想数値ではありません。)

参考資料3 外観写真及び位置図

(1)外観写真



(2)位置図



参考資料4 本物件取得後のポートフォリオ一覧

用途	地域	不動産等の名称	取得(予定) 価格(百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
オフィスビル	東京都心部	日本電気本社ビル	41,950	23.6
		晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY	33,000	18.6
		晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ	20,000	11.3
		神田錦町三丁目ビルディング	12,700	7.2
		赤坂王子ビル	9,660	5.4
		芝公園ビル	5,770	3.3
		神田パークプラザ	5,156	2.9
	東京周辺都市部	ファーレーーストビル	2,091	1.2
	関西圏	日鉄本町ビル	1,100	0.6
	小計(9 物件)		131,427	74.1
商業施設	東京周辺都市部	相模原ショッピングセンター	12,000	6.8
		イトーヨーカドー東習志野店	8,900	5.0
		武蔵浦和ショッピングスクエア	4,335	2.4
	小計(3 物件)		25,235	14.2
住宅	東京周辺都市部	深沢ハウスHI棟	10,635	6.0
		エコロジー豊洲プロセンチュリー	5,160	2.9
		インプレス武蔵小金井	1,223	0.7
		パシフィックレジデンス用賀Ⅰ	1,165	0.7
	小計(4 物件)		18,183	10.2
その他	東京都心部	OAK PLAZA(オークプラザ)	2,590	1.5
	小計(1 物件)		2,590	1.5
合計(17 物件)			177,435	100.0

(注1)取得(予定)価格は、取得予定資産を含む各資産の取得に係る不動産売買契約書又は信託受益権譲渡契約書等に記載された売買代金(本体価格)を記載しています。

(注2)投資比率は、取得(予定)価格総額に対する各物件・各用途毎の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。